TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 293/2023/DS-PT Ngày 21-8-2023 V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất	

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:*Bà Lê Thị Kim Nga

*Các Thẩm phán:*Ông Trần Tấn Quốc

Bà Trần Thị Thanh Thuý

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Hồng Thuý – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thuỳ Dung – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và 21 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 144/2023/TLPT-DS ngày 05 tháng 6 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 174/2023/QĐ-PT ngày 16 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Bà Nguyễn Thị Hồng T, sinh năm: 1984; địa chỉ: số B, đường P, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Nguyễn Thị Thanh T1, sinh năm: 1970; địa chỉ: ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng T, bà Nguyễn Thị Thanh T1: bà Võ Thị Q, sinh năm 1967; địa chỉ: Khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

(Được uỷ quyền theo văn bản ủy quyền ngày 15/10/2021, ngày 22/10/2021).

- *Bị đơn:* ông Nguyễn Văn T2, sinh năm: 1975; địa chỉ: ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị Trọng T3, sinh năm 1966; địa chỉ: số B, ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

2. Ông Nguyễn Thanh T4, sinh năm 1980; địa chỉ: số B, ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

3. Bà Nguyễn Thị T5, sinh năm 1968; địa chỉ: số A, đường H, Phường C, thành phố T, tỉnh Long An.

4. Bà Nguyễn Thị Trúc L, sinh năm 1970; địa chỉ: số D, Khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

5. Bà Nguyễn Thị Trúc L1, sinh năm 1985; địa chỉ: số D, ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

6. Ủy ban nhân dân xã B, huyện T, tỉnh Long An.

7. Bà Nguyễn Thị Cẩm L2, sinh năm 1986; địa chỉ: số D, Ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* bị đơn ông Nguyễn Văn T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 19 tháng 10 năm 2021 và các lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng T cùng người đại diện hợp pháp của bà T là bà Võ Thị Q trình bày:

Ngày 16/01/2011, bà T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn L3, bà Nguyễn Thị T6 là một phần thửa đất số 25, tờ bản đồ số 7, diện tích 48m^2 (ngang 6m x dài 8m) tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An với giá 20.000.000đồng, hai bên có làm Tờ bán đất. Bà T đã giao đủ tiền cho ông L3, bà T6 và đã sử dụng phần đất nhận chuyển nhượng từ năm 2011 cho đến nay, bà T đã xây dựng công trình là hàng rào nên bà T yêu cầu được nhập vào thửa đất số 34, tờ bản đồ số 7.

Nay ông L3, bà T6 đã chết. Ông Nguyễn Văn T2 là con của ông L3, bà T6 đã nhận tài sản này và đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 25, tờ bản đồ số 7 nêu trên. Bà T yêu cầu ông T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số 25, tờ bản đồ số 7 tại vị trí C diện tích 31,8m^2 theo Mảnh trích đo địa chính số 148-2022 duyệt ngày 21/7/2022.

Trường hợp ông T2 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T thì bà T yêu cầu ông T2 hoàn trả lại giá trị đất theo Chứng thư thẩm định giá.

Trong đơn khởi kiện ngày 22 tháng 10 năm 2021 và các lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T1 cùng người đại diện hợp pháp của bà T1 là bà Võ Thị Q trình bày:

Ngày 11/11/2011, bà T1 có nhận chuyển nhượng quyền sử dung đất thuộc một phần thửa đất số 25, tờ bản đồ số 7, diện tích 45m^2 (ngang 5m x dài 9m) của ông L3 và bà T6 với giá 45.000.000đồng. Bà T1 đã giao đủ tiền và có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân xã B xác nhận. Hiện nay, bà T1 đã xây dựng nhà cố định trên phần đất này và sử dụng từ năm 2011 nên bà T1 yêu cầu ông T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số 25, tờ bản đồ số 7, tại vị trí B diện tích 43,3m^2 theo Mảnh trích đo địa chính số 148-2022 duyệt ngày 21/7/2022, bà T1 yêu cầu được nhập vào thửa đất số 32, tờ bản đồ số 7. Trường hợp ông T2 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T1 thì bà T1 yêu cầu ông T2 hoàn trả lại giá trị đất theo Chứng thư thẩm định giá.

Tại đơn khởi kiện bà T1 có yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T6, ông Nguyễn Văn L3 với ông Nguyễn Văn T2 đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 7 nay bà rút lại yêu cầu này.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T2 trình bày:

Ông là con của ông Nguyễn Văn L3 và bà Nguyễn Thị T6. Ngày 25/01/2018, bà T6 có tặng cho ông quyền sử dụng đất thửa số 25, tờ bản đồ số 7, diện tích 372m^2 tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An và ông đã được chỉnh lý sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 02/02/2018. Ông không biết việc ông L3 và bà T6 có chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất thửa số 25, tờ bản đồ số 7 cho bà T, bà T1. Ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà T, bà T1.

Hiện nay, ông đang thế chấp quyền sử dụng đất thửa số 25 cho người khác để vay tiền.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Trọng T3, ông Nguyễn Thanh T4, bà Nguyễn Thị T5, bà Nguyễn Thị Trúc L1, bà Nguyễn Thị Cẩm L2 vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Trúc L có đơn đề nghị vắng mặt và tại bản tự khai có ý kiến:

Bà là con của ông Nguyễn Văn L3 và bà Nguyễn Thị T6. Bà không biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thanh T1, bà Nguyễn Thị Hồng T với ông L3, bà T6 vì bà có chồng đi mấy chục năm nay. Bà có ý kiến về yêu cầu khởi kiện của bà T1, bà T: Quyền sử dụng đất thửa số 25, tờ bản đồ số 7, tọa lạc ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn T2, bà không có ý kiến hay yêu cầu gì, cũng không liên quan đến vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã B, huyện T, tỉnh Long An có đơn đề nghị vắng mặt nhưng có văn bản số 524/UBND-TP ngày 30/12/2022, ý kiến như sau:

Ngày 11/11/2011 bà Nguyễn Thị T6, ông Nguyễn Văn L3 và bà Nguyễn Thị Thanh T1 có đến Ủy ban nhân dân xã B yêu cầu được chứng thực chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi đến chứng thực chữ ký, ông L3, bà T6, bà T1 đã xuất trình giấy chứng minh nhân dân, văn bản được ký vào (hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất). Ông L3, bà T6, bà T1 ký trước mặt người thực hiện chứng thực.

Ủy ban nhân dân xã B đã thực hiện chứng thực chữ ký trên theo quy định tại Nghị định 79/2007/NĐ-CP của Chính phủ: về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký.

Toà án nhân dân huyện T thụ lý trong hai vụ án khác nhau, sau đó ra quyết định nhập vụ án tranh chấp giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng T vào vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T1 với cùng bị đơn ông Nguyễn Văn T2.

Vụ án được Toà án cấp sơ thẩm kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải nhưng các đương sự không thoả thuận được với nhau

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T đã căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 217, Điều 218, Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 129, Điều 500, Điều 688 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh T1 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với ông Nguyễn Văn T2.

Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 11/11/2011 giữa bà Nguyễn Thị T6, ông Nguyễn Văn L3 với bà Nguyễn Thị Thanh T1 được Ủy ban nhân dân xã B, huyện T, tỉnh Long An xác nhận chữ ký số chứng thực 42, quyển số 01 SCT/CK.

Bà Nguyễn Thị Thanh T1 được sử dụng phần đất thuộc một phần thửa số 25, tờ bản đồ 7, tại vị trí B diện tích 43,3m^2 tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo địa chính số 148-2022 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T duyệt ngày 21/7/2022.

Bà Nguyễn Thị Thanh T1 phải nhập phần đất diện tích 43,3m^2 thuộc một phần thửa số 25, tờ bản đồ 7 tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An vào thửa đất số 32, tờ bản đồ 7, diện tích 92,3m^2 tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An do Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thanh T1 vào ngày 30/12/2010.

Bà Nguyễn Thị Thanh T1 và ông Nguyễn Văn T2 được quyền liên hệ với các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai làm các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh T1 về yêu cầu hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T6, ông Nguyễn Văn L3 với ông Nguyễn Văn T2 đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An, được văn phòng C chứng thực ngày 25/01/2018, số công chứng 171/2018, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyễn Thị Hồng T về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với ông Nguyễn Văn T2.

Vô hiệu giao dịch dân sự được xác lập vào ngày 16/01/2011 giữa ông Nguyễn Văn L3, bà Nguyễn Thị T6 với bà Nguyễn Thị Hồng T đối với một phần thửa đất số 25, tờ bản đồ số 7, tại vị trí C diện tích 31.8m^2, loại đất ONT, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

Buộc ông Nguyễn Văn T2 phải trả cho bà Nguyễn Thị Hồng T số tiền 202.089.000đồng.

3. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị Hồng T phải chịu 300.000đồng án phí do yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Hồng T và ông Nguyễn Văn T2 không được chấp nhận nhưng được khấu trừ vào số tiền 5.352.000đồng theo biên lai số 0007079 ngày 01/12/2021 và biên lai số 0006390 ngày 13/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Hồng T số tiền chênh lệch còn thừa là 5.052.000đồng.

Bà Nguyễn Thị Thanh T1 không phải chịu án phí, hoàn trả cho bà T1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đồng theo biên lai số 0007080 ngày 01/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Ông Nguyễn Văn T2 phải chịu 300.000đồng án phí do yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thanh T1 với ông Nguyễn Văn T2 được chấp nhận và 10.104.450đồng án phí trên số tiền phải trả cho bà Nguyễn Thị Hồng T, tổng cộng là 10.404.450đồng.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn T2 phải chịu 13.891.200đồng. Bà Nguyễn Thị Thanh T1 và bà Nguyễn Thị Hồng T đã nộp toàn bộ nên buộc ông Nguyễn Văn T2 phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh T1 và bà Nguyễn Thị Hồng T số tiền 13.891.200đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13/4/2023, bị đơn ông Nguyễn Văn T2 làm đơn kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thoả thuận được với nhau, các nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng T, bà Nguyễn Thị Thanh T1 do bà Võ Thị Q đại diện không rút đơn khởi kiện, đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Bị đơn ông Nguyễn Văn T2 không rút đơn kháng cáo, không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, trình bày cho rằng, ông T2 hoàn toàn không biết việc cha mẹ ông T2 là ông L3 và bà T6 có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Hồng T và bà Thanh T1 hay không, chữ ký trong giấy tay chuyển nhượng có phải là của cha mẹ ông T2 hay không vì ông T2 không biết cha mẹ mình có biết chữ hay không. Ông T2 hoàn toàn không biết được các chứng cứ do bên nguyên đơn cung cấp, không biết được giá trị quyền sử dụng đất khi Toà án cấp sơ thẩm trưng cầu cơ quan chuyên môn định giá, việc các nguyên đơn xây dựng vật kiến trúc trên phần đất chuyển nhượng, ông T2 cũng không biết. Tuy nhiên ông T2 không có yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của cha mẹ ông T2 trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời cũng không có yêu cầu định giá lại giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp, chỉ không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm. Hơn nữa bà T ngoài sử dụng phần diện tích đất chuyển nhượng còn lấn chiếm đất thuộc rạch công cộng, ông T2 đã nhiều lần thông báo với chính quyền địa phương nhưng không được xem xét giải quyết.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Toà án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T2 trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T2 không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm thấy rằng:

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L3 bà T6 và bà T1, Bản án sơ thẩm với nhận định cho rằng, việc chuyển nhượng là có thật, được thể hiện bằng hợp đồng chuyển nhượng có chứng nhận của Ủy ban nhân dân xã B, tiền chuyển nhượng cha mẹ ông T2 đã nhận đủ và đã giao đất cho phía bà T1 sử dụng từ năm 2011, bà T1 đã xây dựng nhà ở từ đó đến nay là hơn 10 năm, nên việc ông T2 trình bày không biết cha mẹ đã chuyển nhượng đất cho bà T1 là không phù hợp.

Về diện tích đất bà T1 nhận chuyển nhượng là 43,3m^2, tuy nhiên do bà T1 có phần đất giáp ranh là thửa đất số 32 nên việc tách thửa và nhập thửa phù hợp theo điểm e, khoản 1; điểm a, khoản 2, Điều 7 Quyết định số 42/QĐ-UBND ngày 18/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh L. Án sơ thẩm căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự công nhận hợp đồng chuyển nhượng là phù hợp.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L3 bà T6 và bà Nguyễn Thị Hồng T vào năm 2011. Lẽ ra cần căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 công nhận hợp đồng này, nhưng do đất bà T không giáp ranh với thửa đất số 25, không phù hợp để tách thửa và nhập thửa nên không đủ diện tích tách thửa theo quy định tại Quyết định số 42/QĐ-UBND ngày 18/10/2021 của

Ủy ban nhân dân tỉnh L, đây là lý do khách quan, nên án sơ thẩm buộc ông T2 có nghĩa vụ hoàn trả giá trị 100% là phù hợp.

Ông T2 kháng cáo không đồng ý với quyết định của Bản án sơ thẩm nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có căn cứ chấp nhận.

Ngoài ra ông T2 còn kháng cáo không đồng ý chịu tiền án phí là 10.404.450đồng và chi phí tố tụng là 13.891.200đồng, số tiền này phía nguyên đơn phải chịu. Tuy nhiên căn cứ Điều 157 và Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên phía bị đơn phải chịu các chi phí tố tụng.

Từ các nhận định trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T2, giữ nguyên bản án sơ thẩm

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T2 được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Trọng T3, ông Nguyễn Thanh T4, bà Nguyễn Thị T5, bà Nguyễn Thị Trúc L, Ủy ban nhân dân xã B, bà Nguyễn Thị Cầm L4, bà Nguyễn Thị Trúc L1 vắng mặt, đã được triệu tập hợp lệ, có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Các nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng T, bà Nguyễn Thị Thanh T1 khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn T2 thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại là tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được cha và mẹ ruột của ông T2 là ông Nguyễn Văn L3 và bà Nguyễn Thị T6 đã giao kết với các nguyên đơn khi còn sống, do ông T2 hiện là chủ sử dụng đất tranh chấp bằng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông L3 bà T6 với ông T2. Toà án cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L3 bà T6 với bà Thanh T1, buộc ông T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng một phần thửa đất số 25 tờ bản đồ số 7 diện tích 43,3m^2. Đối với yêu cầu của bà Hồng T, Toà án cấp sơ thẩm vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông L3 bà T6, buộc ông T2 hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất theo giá trị thực tế đối với phần diện tích đất chuyển nhượng, nên ông T2 kháng cáo.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T2 không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thanh T1 thấy rằng:

[4.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L3 bà Nguyễn Thị T6 với bà Nguyễn Thị Thanh T1 được chứng thực của Ủy ban nhân dân xã B, huyện T vào ngày 11/11/2011 số chứng thực 42 quyển số 01

SCT/CK, hợp đồng tuân thủ điều kiện về hình thức được quy định tại khoản 2 Điều 122, Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005. Ông L3 bà T6 đã giao đất cho bà T1, bà T1 đã thanh toán đủ tiền cho ông L3 bà T6 được thể hiện bằng biên bản thanh toán tiền và bàn giao đất có sự chứng kiến của ông Võ Đức T7, Văn phòng Luật sư Võ Đức T7 vào ngày 10/11/2011. Bà Thanh T1 đã nhận và sử dụng đất, xây dựng nhà kiên cố trên đất, được thể hiện bằng biên bản xem xét thẩm định tại chỗ vào ngày 29/11/2022 của Toà án nhân dân huyện T.

[4.2] Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L3 bà T6 với bà Thanh T1 đã được thực hiện xong, tuy nhiên các bên chưa thực hiện thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất và do diện tích đất chuyển nhượng không đủ diện tích đất tối thiểu theo Quyết định số 42/2021/QĐ-UBND ngày 18/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh L nên Toà án cấp sơ thẩm cho quyền bà Thanh T1 được nhập diện tích đất trên vào thửa đất số 32 của bà T1 là có cơ sở. Ông T2 cho rằng, chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng không phải của ông L3 bà T6 nhưng không có chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở xem xét trình bày của ông T2.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn T2 về việc xem xét lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L3 bà Nguyễn Thị T6 với bà Nguyễn Thị Hồng T thấy rằng:

[5.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L3 bà T6 với bà T chỉ được xác lập bằng giấy tay, không đảm bảo điều kiện về hình thức được quy định tại khoản 2 Điều 122, Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005, ông T2 cho rằng, ông T2 không xác định được chữ ký trong giấy tay có phải là chữ ký của ông L3 bà T6 hay không nhưng ông T2 không yêu cầu giám định chữ ký, ông T2 cũng trình bày rằng, ông T2 cũng không xác định được ông L3 và bà T6 biết chữ hay không, nên Hội đồng xét xử không thể xem xét kháng cáo của ông T2.

[5.2] Thực tế, bà T đã nhận đất, đã xây dựng vật kiến trúc là tường gạch cao 2m, trồng cây trên đất, để hồ chứa nước được thể hiện trong Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/11/2022 của Toà án nhân dân huyện T. Quá trình sử dụng đất không có ai khiếu nại hay tranh chấp, điều này cho thấy, việc bà T sử dụng đất được sự đồng ý của ông L3 bà T6, lẽ ra cần áp dụng Án lệ số 55/2022/AL để công nhận hiệu lực của hợp đồng. Tuy nhiên do diện tích đất chuyển nhượng không đủ điều kiện tách thửa theo Quyết định số 42/2021/QĐ-UBND ngày 18/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh L nên Toà án cấp sơ thẩm đã vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc ông T2 là người có quyền sử dụng đối với thửa đất số 25 hoàn trả số tiền ông L3 bà T6 đã nhận đồng thời bồi thường thiệt hại là có căn cứ. Ông T2 không đồng ý với giá trị quyền sử dụng đất theo chứng thư thẩm định giá nhưng không yêu cầu định giá lại. Do đó Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét yêu cầu kháng cáo của ông T2. Bị đơn ông Nguyễn Văn T2 kháng cáo không đưa ra chứng cứ mới không có cơ sở chấp nhận, nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T2.

[6] Từ những nhận định trên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T2. Tuy nhiên để đảm bảo công tác thi hành án, cần chỉnh sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên án.

[7] Tại phiên toà phúc thẩm, ông T2 còn trình bày, bà T đã lấn chiếm, san lấp phần diện tích đất công cộng thuộc rạch, tuy nhiên vấn đề ông T2 nêu không thuộc thẩm quyền của Toà án nên Toà án cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết.

[8] Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T2, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có cơ sở và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[9] Về án phí phúc thẩm: ông T2 kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T2;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T.

Căn cứ vào Điều 26, Điều 37, Điều 39, Điều 147, 148, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 129, Điều 500, Điều 688 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh T1 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với ông Nguyễn Văn T2.

Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 11/11/2011 giữa bà Nguyễn Thị T6, ông Nguyễn Văn L3 với bà Nguyễn Thị Thanh T1 được Ủy ban nhân dân xã B, huyện T, tỉnh Long An xác nhận chữ ký số chứng thực 42, quyển số 01 SCT/CK.

Bà Nguyễn Thị Thanh T1 được sử dụng phần đất thuộc một phần thửa số 25, tờ bản đồ 7, tại vị trí B diện tích 43,3m^2 tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo địa chính số 148- 2022 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T duyệt ngày 21/7/2022.

Bà Nguyễn Thị Thanh T1 phải nhập phần đất diện tích 43,3m^2 thuộc một phần thửa số 25, tờ bản đồ 7 tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An vào thửa đất số 32, tờ bản đồ 7, diện tích 92,3m^2 tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh

Long An do Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thanh T1 vào ngày 30/12/2010.

Bà Nguyễn Thị Thanh T1 và ông Nguyễn Văn T2 được quyền liên hệ với các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai làm các thủ tục điều chỉnh biến động, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Buộc ông Nguyễn Văn T2 giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 813641, số vào sổ cấp giấy CH 03516 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 30/12/2010, đăng ký biến động ngày 02/02/2018 để Văn phòng đăng ký đất đai, Cơ quan Tài nguyên và Môi trường điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

Trường hợp ông T2 không giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Văn phòng đăng ký đất đai, Cơ quan Tài nguyên và Môi trường và bà Nguyễn Thị Thanh T1 căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1 phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

2. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh T1 về yêu cầu hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T6, ông Nguyễn Văn L3 với ông Nguyễn Văn T2 đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An, được Văn phòng C chứng thực ngày 25/01/2018, số công chứng 171/2018, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng T về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà Hồng T đã xác lập với ông Nguyễn Văn L3 bà Nguyễn Thị T6 vào ngày 16/02/2011.

Vô hiệu giao dịch dân sự được xác lập vào ngày 16/01/2011 giữa Nguyễn Văn L3, bà Nguyễn Thị T6 với bà Nguyễn Thị Hồng T đối với một phần thửa đất số 25, tờ bản đồ số 7, tại vị trí C diện tích 31,8m^2, loại đất ONT, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

Buộc ông Nguyễn Văn T2 phải trả cho bà Nguyễn Thị Hồng T số tiền 202.089.000đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn T2 phải chịu 13.891.200đồng. Bà Nguyễn Thị Thanh T1 và bà Nguyễn Thị Hồng T đã nộp toàn bộ nên buộc ông Nguyễn Văn T2 phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh T1 số tiền 6.945.600đồng và bà Nguyễn Thị Hồng T số tiền 6.945.600 đồng.

4. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị Hồng T phải chịu 300.000đồng án phí do yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Hồng T và ông Nguyễn Văn T2 không được chấp nhận nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.352.000đồng theo biên lai số 0007079 ngày 01/12/2021 và biên lai số 0006390 ngày 13/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện

T. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Hồng T số tiền chênh lệch còn thừa là 5.052.000đồng.

Bà Nguyễn Thị Thanh T1 không phải chịu án phí, hoàn trả cho bà T1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đồng theo biên lai số 0007080 ngày 01/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Ông Nguyễn Văn T2 phải chịu 300.000đồng án phí do yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thanh T1 với ông Nguyễn Văn T2 được chấp nhận và 10.104.450đồng án phí trên số tiền phải trả cho bà Nguyễn Thị Hồng T, tổng cộng là 10.404.450đồng.

Ông Nguyễn Văn T2 phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng theo biên lai số 0003383 ngày 14/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

5. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

6. Về quyền yêu cầu thi hành án: Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

7. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TANDCC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Thị Kim Nga